

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ Т. В. Борздова
«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ (НА ПРИМЕРЕ
АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ В ГОРОДЕ МИНСКЕ)**

Выполнила
студентка 4-го курса
специальности «Менеджмент»

_____ С. А. Кореневич

Научный руководитель
доцент кафедры управления недвижимостью
канд. экон. наук, доцент
Воробьева

_____ Е. М.

Рецензент
заведующий кафедрой управления финансами
канд. экон. наук, доцент
Зеленкевич

_____ М. Л.

Ответственный за нормоконтроль
старший преподаватель
Климкович

_____ Н. И.

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1ТЕОРЕТИЧЕСКИЕОСНОВЫОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО	
ИМУЩЕСТВА.....	7
1.1Недвижимость как объект оценки.....	7
1.2Принципы оценки недвижимости	11
1.3Методы оценки стоимости недвижимости.....	18
1.4Регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь.....	25
ГЛАВА 2ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	
АДМИНИСТРАТИВНОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	29
2.1 Характеристика объекта оценки.....	29
2.2 Расчет стоимости объекта оценки	37
ГЛАВА 3НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ	
ОЦЕНОЧНОЙДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.....	49
3.1 Зарубежный опыт оценочной деятельности.....	49
3.2 Пути совершенствования оценочной деятельности насовременном этапе	
развития.....	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ АОпределение стоимости объекта оценки сравнительным	
методом	66
ПРИЛОЖЕНИЕ БРасчет ставки арендной платы объекта оценки	68
ПРИЛОЖЕНИЕ ВРеконструированный отчет о доходах от эксплуатации	
объекта оценки	70
ПРИЛОЖЕНИЕ ГРасчет рыночной стоимости объекта оценки методом	
дисконтирования денежных потоков	71
ПРИЛОЖЕНИЕ ДРасчет итоговой стоимости объекта оценки	72

ВВЕДЕНИЕ

Оценка позволяет определить степень полезности, ценности той или иной вещи для человека. Не определив свое отношение к вещи, человеку сложно построить свои отношения с другими людьми. Фактически на оценивании базируются все сферы человеческих взаимоотношений – политика, культура, экономика. Таким образом, оценка – это самодостаточный процесс, направленный на формирование норм поведения и принятия решений.

Особую роль оценка играет в экономической жизни, где людям очень важен процесс оценивания благ, в которых они нуждаются. Исключительное место среди этих благ занимает недвижимость. Недвижимое имущество предоставляет основу для жизнедеятельности людей, создавая пространственный базис для экономической и социальной деятельности [24].

Недвижимость выступает в качестве базового актива любой страны, которая, с одной стороны, представляет собой стратегический ресурс государства, удовлетворяющий его фискальным интересам, а с другой – материальный ресурс предприятия, используемый для производства товаров и услуг, способствующий получению дохода [37, с. 226].

Процессы, связанные с недвижимым имуществом, оказывают определяющее влияние на экономику любой страны и повседневную жизнь людей. Пока человек не обзаведется собственным жильем, он не сможет наладить семейный быт, а отсутствие производственных помещений станет препятствием для открытия перспективного бизнеса. Таким образом, недвижимость является основой для успешного функционирования многих процессов. Стратегия, материальные и нематериальные ресурсы, идеи и инновации, безусловно, являются важными элементами для работы той или иной организации, но именно недвижимость – та сфера, которая связывает между собой все рычаги экономики.

Уникальность недвижимости определяется, в первую очередь, ее ограниченностью в связи с исчерпаемостью земельного ресурса. Недвижимость выступает источником дохода и объектом собственности, относительно которого формируется целый ряд имущественных отношений, связанных с ее владением, пользованием и распоряжением. Для успешного управления этими отношениями и процессами, связанными с недвижимостью необходима его стоимость.

Цели оценки могут быть совершенно различными: от аренды или продажи объекта, до формирования недвижимостью уставного капитала компании или

внесения недвижимости в качестве залога. Не получится обойтись без оценки также при страховании или налогообложении недвижимости.

Проблема оценки рыночной стоимости объектов имущества является объектом внимания не только специалистов данной области, но и общества в целом. Ведь благодаря достоверной рыночной стоимости того или иного объекта появляется возможность грамотно распоряжаться его дальнейшей судьбой. Таким образом, рыночная стоимость объекта – это некая база, отправная точка функционирования экономики. Понимание важности данного элемента повлекло за собой развитие оценочной деятельности.

Определение стоимости всех видов недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Основой являются данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки. Процесс оценки недвижимости представляет собой комплекс систематизированных операций, основная цель которых – получить ответ на вопрос о том, сколько стоит объект.

Актуальность данной темы исследования обусловлена тем, в Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Как следствие – оценка недвижимости с каждым годом становится более востребованной, поскольку невозможно эффективно управлять недвижимостью, осуществлять различные операции на рынке без знания реальной рыночной стоимости объекта. Оценка стоимости выступает универсальным показателем эффективности любых решений.

В современных условиях процесс определения стоимости недвижимости имеет достаточно сложный характер, ведь на нее влияет множество факторов, которые постоянно изменяются. Именно поэтому для совершенствования механизмов оценочной деятельности необходим непрерывный контроль за состоянием процессов и тенденций, происходящих на рынке недвижимости.

Целью дипломной работы является выявление особенностей оценки объектов недвижимости в Республике Беларусь.

Для достижения поставленной цели дипломной работы были сформулированы и решены следующие задачи:

- рассмотреть и проанализировать теоретические основы оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь, принципы и методы, применяемые в оценочной деятельности;

- ознакомиться с государственным регулированием оценочной деятельности в Республике Беларусь;
- определить рыночную стоимость административного помещения в городе Минске;
- определить особенности осуществления данной деятельности на современном этапе развития экономики;
- разработать основные направления по совершенствованию данной сферы на основе изученного опыта зарубежных стран.

Объектом исследования является оценочная деятельность недвижимого имущества в Республике Беларусь.

Предметом исследования являются особенности оценки объектов недвижимости в Республике Беларусь.

Теоретической основой дипломной работы являются учебные и научные издания отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам функционирования и развития экономических отношений на рынке недвижимости и в сфере оценки имущества. Исследованию поставленных задач способствовал анализ материалов научных конференций по теоретическим и практическим вопросам оценки недвижимости, статей профессиональных участников рынка недвижимости, размещенных в сборниках и средствах периодической печати, а также информации, размещенной в сети Интернет. Нормативно-правовую базу исследования составили законодательные акты Республики Беларусь, регулирующие оценочную деятельность, комплекс методических указаний, инструкций и материалов по исследуемым вопросам, а также Стандарты оценки Республики Беларусь.

В соответствии с целями и задачами дипломной работы применялись сравнительный и доходный методы оценки стоимости недвижимости.

Структурно дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения. Во введении аргументируется актуальность выбранной темы дипломной работы, излагаются цель и задачи, которые были решены в ходе написания. В первой главе рассмотрены основные понятия, принципы, методы, применяемые при оценке недвижимости, а также рассмотрены государственные нормативные документы, регламентирующие оценочную деятельность. Во второй главе произведена оценка рыночной стоимости объекта административной недвижимости, расположенного в городе Минске. Третья глава работы включает предложения по совершенствованию оценочной деятельности в Республике Беларусь с учетом изученного зарубежного опыта и проанализированной ситуации на рынке недвижимости. В заключении представлены основные результаты дипломной работы и сделаны соответствующие выводы. Дипломная работа содержит пять

приложений, в которых приведены расчеты по оценке объекта недвижимости.

Результаты данной дипломной работы были представлены на XVII Международной научной конференции молодых ученых ГИУСТ БГУ.